

Annual Report 2000 年報

2000



ANNUAL REPORT

SEA HOLDINGS LIMITED

爪哇控股有限公司



## 目 錄

財務摘要	63
主要物業	65
主席報告書	67
業務回顧	69
公司資料	71
董事會報告書	72
董事及高級管理層	76
財務報表	78
股東週年大會通告	120

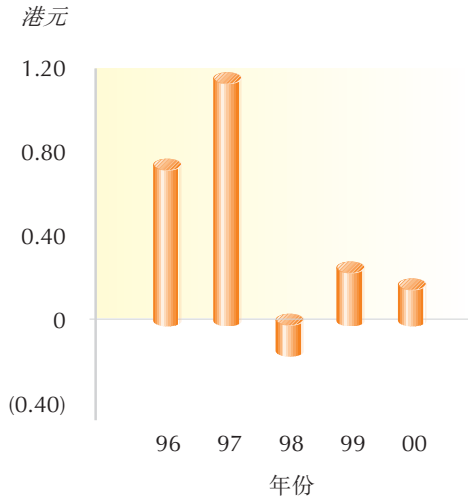


## 財務摘要

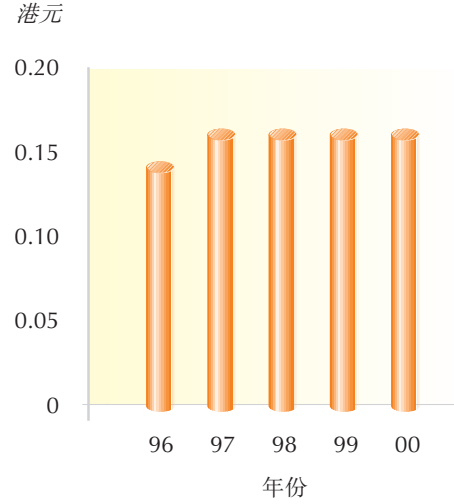
	1996 千港元	1997 千港元	1998 千港元	1999 千港元	2000 千港元
<b>綜合業績</b>					
營業額	<u>1,013,875</u>	<u>524,748</u>	<u>635,829</u>	<u>833,062</u>	<u>775,734</u>
股東應佔溢利	419,785	642,513	(95,696)	150,136	<b>102,725</b>
股息	<u>(75,931)</u>	<u>(86,840)</u>	<u>(87,665)</u>	<u>(81,004)</u>	<u><b>(81,086)</b></u>
本年度保留溢利	<u>343,854</u>	<u>555,673</u>	<u>(183,361)</u>	<u>69,132</u>	<u><b>21,639</b></u>
<b>綜合資產及負債</b>					
資產總值	10,757,313	9,081,302	6,556,902	10,731,550	<b>9,216,999</b>
負債總值	(2,721,565)	(3,090,756)	(3,042,580)	(5,726,385)	<b>(4,656,140)</b>
少數股東權益	<u>(1,015,258)</u>	<u>(429,358)</u>	<u>(272,099)</u>	<u>(1,721,702)</u>	<u><b>(1,415,112)</b></u>
股東資金	<u>7,020,490</u>	<u>5,561,188</u>	<u>3,242,223</u>	<u>3,283,463</u>	<u><b>3,145,747</b></u>
每股資產淨值					
— 賬面值 (港元)	12.95	10.25	5.94	6.50	<b>6.20</b>
<b>表現數據</b>					
每股盈利 (港元)	0.77	1.18	(0.18)	0.28	<b>0.20</b>
每股股息 (港元)	0.14	0.16	0.16	0.16	<b>0.16</b>



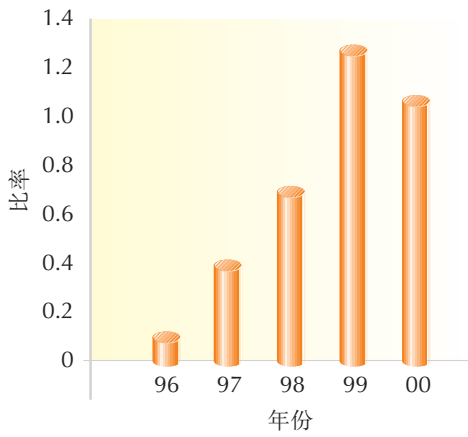
每股盈利



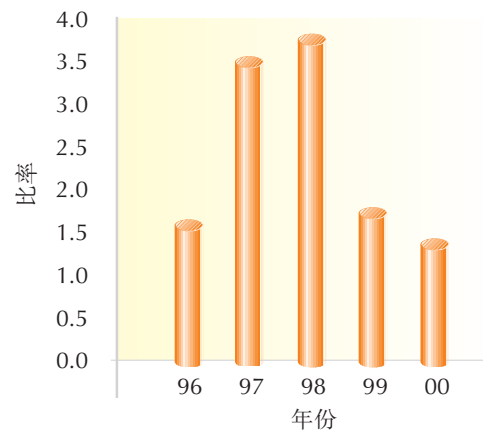
每股股息



非流動負債對股東資金



流動資產對流動負債





## 主要物業

### (1) 主要投資物業

#### 位於香港之中期及長期契約

名稱及地點	地契約滿	用途	樓面面積約數 (平方米)	集團所佔權益
灣仔 告士打道108號 大新金融中心	2047年6月30日	商業樓宇	37,171及 154個停車位	100%
皇后大道中9號 28樓	2854年11月16日	商業樓宇	1,279	100%

#### 位於澳洲及新西蘭永久持有之投資物業

名稱及地點	用途	租用樓面 面積約數(平方米)	集團所佔權益
Fletcher Challenge Complex 810 Great South Road Penrose, Auckland	工業/寫字樓	48,527	54.8%
Ministry of Commerce 33 Bowen Street East Wellington	寫字樓	13,125	54.8%
Citibank Centre 23-27 Customs Street East Auckland	寫字樓	9,784	54.8%
Telecom Tower 13-27 Manners Street Wellington	寫字樓/住宅	10,365	54.8%
EDS House 12-14 Gilmer Terrace Wellington	寫字樓	10,088	54.8%
Telstra Business Centre 191 Queen Street Auckland	寫字樓	17,542	54.8%
Colmar Brunton House 1-7 The Strand, Takapuna Auckland	寫字樓/零售	10,062	54.8%
Forsyth Barr House 764 Colombo Street Christchurch	寫字樓	8,041	54.8%
Simpson Grierson Building 96-98 Albert Street Auckland	寫字樓	11,044	54.8%



位於澳洲及新西蘭永久持有之投資物業(續)

名稱及地點	用途	租用樓面面積約數(平方米)	集團所佔權益
363 George Street Sydney	寫字樓	27,752	26.9%
The Landmark 345 George Street Sydney	寫字樓	21,078	26.9%

位於中華人民共和國(「中國」)其他地區之中期契約

名稱及地點	用途	租用樓面面積約數(平方米)	集團所佔權益
上海 松江區 八佰伴路18號	貨倉	17,474	100%

(2) 發展中物業

位於中國其他地區

名稱及地點	集團所佔權益	樓面面積約數(平方米)	類別	完成階段	預計完成日期
四川成都市鹽市口 「海外交流中心」	97%	91,232	商業/ 寫字樓	建築服務及 裝飾工程進行中	2002年第三季
四川成都市順成街 「新世紀廣場」	50%	79,033	商業/ 寫字樓	建築服務及內部裝飾 工程進行中	2002年第二季
廣東廣州中山七路 「西門口廣場」	100%	156,550	住宅/ 商業/ 寫字樓	第一期地基 工程進行中	第一期於 2002年第一季

(3) 待售發展中物業

位於香港

名稱及地點	集團所佔權益	樓面面積約數(平方米)	類別	完成階段	預計完成日期
香港銅鑼灣 禮頓道14-20號	100%	6,566	商業	計劃設計進行中	2003年初
新界粉嶺 上水市地段第189段	55%	45,120	住宅	計劃設計進行中	2003年第四季



## 主席報告書

股東應佔溢利淨額為港幣102,700,000元，代表每股盈利港幣0.20元。董事會建議派發本年度之末期股息每股港幣0.10元。

### 集團業績

本人報告本集團截至二零零零年十二月三十一日止年度之經審核除稅及少數股東權益後綜合純利為港幣102,700,000元（一九九九年：港幣150,100,000元），較去年減少32%。溢利下跌主要由於利息收入減少及出售新西蘭之非核心物業引起虧損所致。該溢利額代表每股盈利為港幣0.20元，比對一九九九年為港幣0.28元。

### 末期股息

董事會建議派發截至二零零零年度之末期股息每股港幣10仙，股息將於二零零一年五月二十五日派發予於二零零一年五月二十二日名列股東名冊之股東。每股港幣6仙之中期股息已於二零零零年九月二十九日派發，使全年股息總額達每股港幣16仙。去年所派發之中期及末期股息分別為每股港幣6仙及10仙。

### 業務回顧

受惠於回顧年度之穩定經濟，香港物業投資組合之出租率令人滿意，租金收入尚算合理。在澳洲及新西蘭方面，透過積極與租戶聯繫及選擇性提升物業質素確保在外觀及功能上均符合租務市場之要求，物業投資組合繼續帶來強勁之現金收入及維持理想之出租率。

本集團主要業務之表現在本年報「業務回顧」一節中討論。

### 重組Trans Tasman Properties Limited（「TTP」）

於二零零一年二月，TTP董事會宣佈將向其股東（爪哇控股有限公司除外）及其上市可兌換資本票據持有人提呈將所持有之股份及可兌換票據兌換為有抵押物業債券之建議。該項建議設有附帶條件，倘獲實施將導致TTP成為本集團之全資附屬公司。

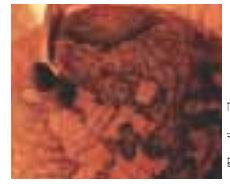


位於悉尼The Landmark

### 展望

對美國經濟放緩之預期擴大及全球科技、傳媒及電訊業對盈利之預測降低，導致香港在二零零一年首季之利率減低一厘半。對在可見將來全球經濟疲弱之前景深感憂慮，影響消費者之購買信心以及香港之物業市場氣氛。





面對不明朗情況，本集團已作好準備，把握其核心物業業務內之機會，並尋求多元化發展業務。

### 香港

在香港，本集團將加強其與租戶之密切聯繫，並透過選擇性進行裝修及提升設施，從而改善物業組合之質素及價值。在物業發展方面，本集團預期經濟衰退將繼續令本地就業市場情況黯淡。然而，自一九九七至九八年間亞洲金融風暴以來所出現之實質經濟復甦及目前利率下降將有助鞏固本地物業市場。本集團將會仔細監察其發展地盤之進度，以期在出售時取得最大收益。利率削減及政府對房屋政策作出之調整預期可逐漸改善物業市場氣氛。

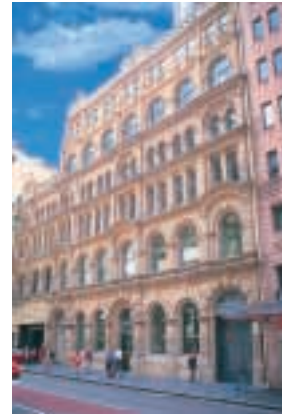
### 中國

國內經濟繼續有令人滿意之增長，為本集團締造新投資機會，尤其是最近一屆全國人民代表大會上所制定之第十個五年計劃，將確保穩定增長。中國快將加入世界貿易組織及發展中國西部之目標在中長線將刺激營商氣氛。本集團在國內有龐大之資產基礎，正處於有利位置可從該等發展中獲益。

### 澳大利西亞

在悉尼舉行之二千年奧林匹克運動會閉幕後，預期澳洲經濟正進入一較慢增長期。本集團將繼續進行整頓工作及將澳大利西亞之物業投資組合再次側重於甲級寫字樓大廈，以及進行重建發展機會。推出 SME Connections（一項向本集團新西蘭及澳洲租戶提供採購服務之電子商貿業務）將可提供與其租賃業務相輔相承之服務。由於大型商用物業之投資需求並不強勁，對新西蘭之物業價值仍有一段時間之壓力。

在劇烈競爭的業務環境下，本集團已著重提高物業投資組合之質素，及向租戶推出電子商貿服務。在這科技新世紀，本集團將繼續尋求與物業有關之科技業務之合適投資。



位於悉尼佐治街363號／約克街24號

### 員工

竭誠服務之員工乃支持業務成功及發展之關鍵。本人謹代表董事會對年內董事同人之指導及協助，以及全體員工及同事對集團作出之貢獻及所付出之努力，致以深切謝意。

主席

呂和

二零零一年三月三十日





## 業務回顧

### 香港及中國之物業發展

#### 銅鑼灣

該項目之地盤面積約為437平方米。基於對不久將來酒店／服務式住宅需求將更大之信念，本集團已提交將該發展地盤之用途更改為酒店之申請，並於最近獲有關部門批准。地基工程將於稍後展開。

#### 上水

本集團在該項目擁有55%權益。地盤面積約為9,000平方米，將發展之總住宅樓面面積為45,120平方米。本集團仍就該地盤之地價與政府進行磋商。

#### 廣州

在中國，位於廣州荔灣區名為西門口廣場之住宅發展項目進度理想，基礎及地下室工程已於二零零一年初完成，而上蓋結構工程則剛剛展開。第一期將可供出售及在二零零二年首季落成。



位於中國西門口廣場奠基典禮

### 香港及中國之物業投資

本集團位於香港之旗艦物業大新金融中心之到期租約大部份已按滿意之租金率成功續簽或重新簽訂。全年度之出租率超越九成半。



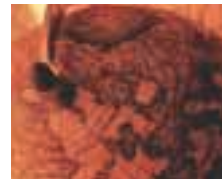
位於上海八佰伴路18號

本年度，本集團於上海購入一個貨倉佔地17,400平方米及一個相連可作日後發展之用地。現正就將該貨倉租予一間第三者跨國物流公司之租約進行磋商。

### 新西蘭及澳洲之物業投資

在新西蘭，於本年度已將非核心物業出售及購入數項適合重建之物業。整體物業於結算日取得九成之出租率。

在澳洲，投資物業組合（包括悉尼佐治街363號之優質資產）於結算日之出租率達九成半。本集團澳洲投資物業組合旗艦－佐治街363號已於二零零零年內依時及在成本預算內完成。在布里斯本之非核心物業經已出售，所得收入已用以減低銀行借貸。



## 電子商貿業務

本集團於二零零零年內新投資於從事電子貿易物流、軟件開發、電子採購及電子貿易市場發展業務之公司。投資在電子商貿企業之投資在此階段佔本集團資產總值約1.4%。

## 成衣業務

在二零零零年度，本集團之成衣業務因美國之強勁經濟增長而受惠。然而，明年來自成衣業務之貢獻預期會因最近美國經濟放緩而減少。

## 財政資源及理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。長期負債總額與股東資金總額之比率由一九九九年年底之1.26倍減低至二零零零年底之1.06倍，主要由於本年度內新西蘭元及澳元兌港元均大幅貶值所致。

本集團具備充足資源以應付其業務及營運資金所需。流動比率由一九九九年十二月三十一日之1.70倍減少至二零零零年十二月三十一日之1.34倍，大致由於本年度內投資在聯營公司及投資物業，以及償還定期貸款。銀行貸款主要以本集團價值港幣6,988,000,000元（一九九九年：港幣7,578,000,000元）之部份物業及銀行存款港幣824,000,000元（一九九九年：港幣1,239,000,000元）作抵押，其中包括定期貸款及循環信貸。以外幣結算之長期資產一般以同一貨幣借貸撥支。於一九九九年及二零零零年十二月三十一日，本集團分別有港幣5,027,000,000元及港幣4,019,000,000元之銀行借貸。於二零零零年十二月三十一日，55.1%（一九九九年：55.8%）之銀行借貸乃以新西蘭元或澳元結算，作為購買新西蘭元或澳元長期資產之資金。約2%之貸款乃以人民幣結算，用以購買大中華區之資產。其餘銀行借款均以港元或美元結算。

本集團之借款主要按浮動利率計算。在適當時及在利率不明朗或波動時，包括掉期及遠期外匯等套戥工具即被使用以避免利率波動風險。

## 員工

本集團於二零零零年底聘用員工共257名，員工薪酬每年調整，若干僱員更可享學費／培訓津貼，公積金及醫療保險等福利。此外，董事會亦會酌情給予本集團之僱員購股權及花紅。

董事總經理

呂榮梓

二零零一年三月三十日



## 公司資料

### 董事

呂和，主席\*  
呂榮梓，常務董事  
呂榮里\*  
呂榮旭  
呂榮璦  
顏以福#  
梁學濂#

\* 非執行董事  
# 獨立非執行董事

### 秘書

黃良威

### 律師

羅夏信律師樓

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 往來銀行

香港上海匯豐銀行  
法國巴黎銀行  
國華商業銀行  
浙江興業銀行  
渣打銀行

### 註冊辦事處

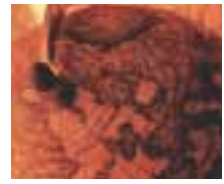
Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 主要辦事處

香港灣仔  
告士打道一零八號  
大新金融中心二十六樓

### 香港股份登記分處

標準證券登記有限公司  
香港干諾道中一一一號  
永安中心五字樓



董事會同寅謹提呈其週年報告書及本公司截至二零零零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於財務報表附註第17項內。

截至二零零零年十二月三十一日止年度，各項主要業務對集團營業額及營運溢利之貢獻按地區及業務性質分析刊載於財務報表附註第3項內。

## 業績及撥用

本集團截至二零零零年十二月三十一日止年度之業績刊載於第80頁之綜合收益表內。

本年度，本公司股東獲派付中期股息每股港幣6仙，合共為港幣30,318,000元。另有股息派予在一九九九年年報刊登後行使2008認股權證之認股權證持有人合共為港幣39,000元。董事會現建議向於二零零一年五月二十二日名列股東名冊之本公司股東派發本年度之末期股息每股港幣10仙，合共為港幣50,729,000元。本年度之保留剩餘溢利為港幣21,639,000元。

## 儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動情況刊載於財務報表附註第32項內。

## 股本及購股權

本年度內購股權持有人所持有之購股權及本公司股本之變動詳情刊載於財務報表附註第31項內。

## 投資物業

本集團所有投資物業已於二零零零年十二月三十一日予以重估，詳情載於財務報表附註第14項內。重估產生之淨盈餘（已扣除少數股東權益）港幣9,237,000元已直接撥入投資物業重估儲備內。

## 物業、機器及設備

本年度內，總額約為港幣1,103,000,000元之發展中物業經已落成，並轉撥往投資物業。

有關本年度內本集團物業、機器及設備之上述及其他變動詳情載於財務報表附註第15項內。

## 主要物業

於二零零零年十二月三十一日，有關本集團所擁有之主要物業資料載於第65頁「主要物業」內。

## 捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款共為港幣555,000元（一九九九年：港幣86,000元）。



## 董事會報告書

### 優先認購股份之權利

本公司之公司細則或百慕達之法例並無賦予任何股東優先認購股份之權利（即准許本公司向現有股東按比例發售新股份）。

### 董事

本公司在本年度內及截至本報告書發表當日之董事如下：

#### 執行董事

呂榮梓先生（*常務董事*）

呂榮旭先生

呂榮璽先生

#### 非執行董事

呂和先生（*主席*）

呂榮里先生

呂榮璋先生（於二零零零年十二月十三日辭任）

#### 獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

按照本公司之公司細則第88條，顏以福先生依章輪值告退，惟彼願膺選連任。

各非執行董事之任期乃根據本公司之公司細則規定直至其輪值告退為止。

### 董事之服務合約

本公司並無與任何於即將召開之股東週年大會上膺選連任的董事簽訂任何不可在一年內不作補償（除法定賠償外）而可予以終止之服務合約。

### 董事於重要合約內之利益

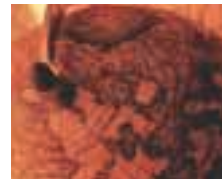
於結算日時或本年度內，本公司或其任何附屬公司並無簽訂任何可令董事直接或間接地獲得重大利益關係之重大合約。

### 董事認購股份及債券之權利

除如下詳述各有關董事於本公司股份及僱員購股計劃享有之利益外，於本年度內本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致令本公司各董事得以藉著購入本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益。

### 管理合約

本年度內本公司或其任何附屬公司並無簽訂任何有關管理本公司全部或部份重要業務之管理及行政合約。



### 董事於股份、購股權及認股權證之權益

於二零零零年十二月三十一日，各董事及其聯繫人士（按證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）所界定之意義）在本公司之股份及購股權根據披露權益條例第二十九條須列入該條所述權益登記冊之權益或上市公司董事進行證券交易的標準守則須另行通知本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

#### (i) 股份

董事姓名	普通股數目 個人權益
呂榮堯先生	94,000

#### (ii) 購股權

董事姓名	授出日期	行使價 港元	行使期間	於二零零零年 一月一日行使 剩餘購股權 時將予發行 之股份數目	年內授出之 購股權 數目	於二零零零年 十二月三十一日 行使剩餘購 股權時將予發行 之股份數目
呂榮梓先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992- 10.8.2002	10,000,000	—	10,000,000
	21.2.1994	4.40	21.2.1994- 20.2.2004	2,200,000	—	2,200,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000- 3.12.2010	—	12,500,000	12,500,000
呂榮旭先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992- 10.8.2002	3,000,000	—	3,000,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000- 3.12.2010	—	3,000,000	3,000,000
呂榮堯先生	11.8.1992	1.85	11.8.1992- 10.8.2002	8,000,000	—	8,000,000
	18.11.1993	2.78	18.11.1993- 17.11.2003	3,500,000	—	3,500,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000- 3.13.2010	—	12,500,000	12,500,000

本年度內，本公司就授出之購股權已收取之代價為港幣30元。

本公司購股計劃之詳情刊載於財務報表附註第31項內。

除上文所披露者外，於本年度內，各董事或主要行政人員或彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何聯繫公司（定義見披露權益條例）之證券中擁有任何權益；而各董事或主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲子女概無擁有認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。





## 董事會報告書

### 主要股東

於二零零零年十二月三十一日，根據載錄在披露權益條例第十六章(一)條規定設置之主要股東登記冊內，擁有本公司百分之十或以上股本之股東如下：

主要股東	所持普通股數目	
	直接權益	間接權益
Nan Luen International Limited (「Nan Luen」)	240,503,812	—
JCS Limited (「JCS」)	—	240,503,812
		(附註)

附註：JCS間接擁有之240,503,812股本公司股份乃透過其直接控制Nan Luen所持有，因而根據披露權益條例第八章構成應該披露之權益。

除上文所披露之權益外，於二零零零年十二月三十一日，本公司並未接獲通知有其他人士擁有本公司百分之十或以上之已發行股本。

### 本公司股份及認股權證之買賣

本年度內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份或認股權證。

### 主要供應商及主要客戶

本年度內，本集團五大供應商所佔之總採購額佔本集團總採購額合共40%，而最大供應商佔總採購額21%。本集團五大客戶所佔之總銷售額佔本集團總銷售額合共不足30%。

本年度內任何時間，董事、董事之聯繫人士或本公司股東(據董事所知，擁有本公司股本5%以上)概無在本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

### 公司監管

除非執行董事之委任並無指定任期外，本公司在截至二零零零年十二月三十一日止年度期間均已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

自一九九九年，本公司已成立審核委員會，負責擔任諮詢職能及向董事會提供意見。該委員會現由顏以福先生及梁學濂先生組成，彼等均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會於本年內召開兩次會議，於該等會議上，委員會成員與管理層代表及／或本公司外聘核數師會晤，共同審閱本集團中期及年度報告，以及各項有關核數、財務申報及內部監控事宜。

### 結算日後事項

有關重大結算日後事項之詳情載於財務報表附註第42項內。

### 財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債概況刊載於第63頁之「財務摘要」內。

### 核數師

於股東週年大會上，將會提出續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

主席  
呂和

香港，二零零一年三月三十日



### 執行董事

呂榮梓先生，現年五十四歲，本公司之常務董事，擁有三十二年以上本港及海外地產發展及投資經驗。呂先生乃本公司創辦人呂超民先生之兒子及呂榮璫先生之兄長。

呂榮旭先生，現年五十四歲，本公司執行董事及建南行有限公司常務董事。呂先生擁有三十一年以上紡織及國際貿易經驗，為呂和先生之兒子。

呂榮璫先生，現年四十九歲，本公司執行董事，持有財務理學士學位及二十四年以上之倉務及地產發展經驗。彼為本公司創辦人呂超民先生之兒子及呂榮梓先生之弟。

### 非執行董事

呂和先生，現年八十三歲，本公司主席及香港建南行有限公司常務董事及日本華東聯合有限公司董事。呂先生擁有四十五年以上之紡織及國際貿易經驗，為呂榮旭先生之父親。

呂榮里先生，現年六十二歲，本公司非執行董事，亦為日本華東聯合有限公司常務董事及香港安全貨倉有限公司董事。呂先生持有商業學士學位，對於地產發展及國際貿易有三十六年以上經驗。

### 獨立非執行董事

顏以福先生，現年四十八歲，本公司獨立非執行董事，亦為大洋有限公司常務董事。顏先生持有會計學文憑及擁有二十四年以上國際貿易及製造業經驗。

梁學濂先生，CPA(Aust.)，CPA(Macau)，FHKSA，CPA，現年六十六歲，本公司獨立非執行董事，為梁學濂會計師事務所（執業會計師）之創辦人及執行合夥人。梁先生於一九七三年取得香港會計師公會資深會員資格。彼為香港管理專業協會企業管理發展中心之副主席，京港人才交流中心有限公司之非執行董事。自一九九三年起，梁先生一直擔任海南省中國人民政治協商委員會委員。在商界方面，梁先生為多間私人及上市公司之董事或非執行董事。



董事及高級管理層

### 高級行政人員

**林成泰先生**，現年五十四歲，地產行政師，本公司業務總經理，主管本集團營業部門之工作。彼為爪哇企業有限公司董事及本集團數十間附屬公司董事。林先生於一九七三年加入本集團，對地產發展及投資之事務具二十七年以上之經驗。

**程偉泉先生**，BA(AS), B.Arch, HKIA, RIBA, ARAIA，認可人士 - 建築師，註冊建築師，現年四十四歲，為本集團全資附屬公司SEABO Pacific Limited之執行董事。該附屬公司業務為本集團於國內經營若干地產發展及投資項目。程先生於一九八五年加入本集團，對亞洲各類發展之項目管理具十七年以上經驗，現時負責中國市場之策略規劃及投資事宜。

**Donald Ian Fletcher先生**，現年四十七歲，為本集團新西蘭和澳洲地產投資公司之常務董事。Fletcher先生於一九九三年加入本集團，彼對於亞洲、澳洲及新西蘭之地產發展有豐富經驗。

**沈錫祥先生**，AHKSA, ACA(N.Z.)，現年五十五歲，於一九九七年九月加入本集團，擔任本公司顧問，現為集團投資經理。在加入本集團前，沈先生曾在多間上市公司出任高級財務人員。

**李寶源先生**，BSc., FCCA, AHKSA, ACIS, ACS，現年三十七歲，於一九九八年七月加入本集團，出任SEABO集團(在中國之地產發展及投資部門)之財務總監。彼持有理學士學位，為英國特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。在加入本集團前，彼曾在專業及商業機構工作，具有十五年以上之核數及企業財務經驗。

**冼李美華女士**，LLB, FCIS，現年四十五歲，為本公司秘書及行政管理部門之總經理。冼女士於一九九八年七月加入本集團，持有法律學士學位，為英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。在加入本集團前，冼女士曾在多間商業及專業機構擔任工作約二十三年。

**胡兆棠先生**，MBA, CPA(Aust.), FCCA, AHKSA, MHKSI，現年四十六歲，於一九九九年十一月加入本集團，為本集團之財務總監。胡先生曾在多間跨國企業任高級財務行政人員約二十一年。



## 核數師報告

### 德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants  
26/F, Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

香港中環干諾道中111號  
永安中心26樓

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

致爪哇控股有限公司全體股東  
(在百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核載於第80頁至第119頁按照香港普遍採納之會計原則編製之財務報表。

#### 董事及核數師之個別責任

貴公司之董事須負責編製真實與公正之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹地採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並將此意見向股東呈報。

#### 意見基礎

本核數師乃按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核工作範圍包括以抽查方式審查與財務報表內所載數額及披露事項有關之憑證，並包括評估董事於編製該等財務報表時作出之各重大估計及判斷，所釐定之會計政策是否適合貴公司與貴集團之情況，及是否貫徹地應用並足夠地披露該等會計政策。

本核數師在計劃及進行審計工作時，均以取得一切認為必需之資料及解釋為目標，使本數師能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作合理之確定。於作出核數意見時，本核數師亦已衡量該等財務報表內所載之資料在整體上是否足夠，本核數師相信，本核數師之審核工作已為下列核數意見建立了合理之基礎。

#### 核數師意見

本核數師認為上述之財務報表均真實而公正地反映貴公司與貴集團於二零零零年十二月三十一日結算時之財務狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定適當編製。

德勤·關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港，二零零一年三月三十日

## 綜合收益表

截至二零零零年十二月三十一日止年度

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業額	3	775,734	833,062
其他收入	4	14,815	12,023
製成品及半製成品存貨的轉變		624	(5,494)
使用之原料及消費品		(24,169)	(33,180)
作出售而購入之貨品		(48,544)	(50,101)
出售物業存貨的變動		6,879	120,423
出售物業所產生的發展成本		(25,022)	(153,882)
出售證券成本		(7,504)	—
員工費用		(60,426)	(57,032)
折舊及攤銷		(5,402)	(6,077)
其他營業費用		(98,757)	(114,928)
投資及物業虧損淨額	5	(80,393)	(51,412)
營業溢利	6	447,835	493,402
融資成本	7	(300,871)	(304,527)
		146,964	188,875
應佔聯營公司業績		12,202	17,968
應佔共同發展公司業績		22	(371)
除稅前溢利		159,188	206,472
稅項	10	(7,829)	(9,275)
未計少數股東權益前之溢利		151,359	197,197
少數股東權益		(48,634)	(47,061)
本年度溢利淨額	11	102,725	150,136
股息	12	81,086	81,004
每股盈利	13		
基本		20.3仙	27.8仙
攤薄後		17.0仙	24.5仙



# 資產負債表

於二零零零年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	14	6,805,933	6,388,515	—	—
物業、機器及設備	15	399,116	1,447,482	—	—
永久性配額	16	—	—	—	—
投資附屬公司	17	—	—	136,586	259,461
聯營公司權益	18	48,912	82,960	—	—
共同發展公司權益	19	39,679	39,508	—	—
其他投資	20	134,362	62,304	—	—
應收共同發展公司款項	21	2,844	2,823	—	—
其他應收貸款	22	3,165	18,966	—	—
		<b>7,434,011</b>	<b>8,042,558</b>	<b>136,586</b>	<b>259,461</b>
<b>流動資產</b>					
存貨	23	3,387	2,741	—	—
待售物業	24	304,036	374,638	—	—
其他投資	20	4,167	—	—	—
應收按揭貸款		746	913	—	—
應收款項、按金及預付款項	25	119,408	156,072	10,621	898
可收回稅款		2,268	1,825	—	—
借予一間間接附屬公司董事款項	26	1,306	1,755	—	—
應收附屬公司款項		—	—	2,195,716	2,168,820
應收一間聯營公司款項	27	1,000	—	—	—
已抵押銀行存款		823,871	1,238,932	40,000	—
銀行結存及存款		522,799	912,116	2,330	22,063
		<b>1,782,988</b>	<b>2,688,992</b>	<b>2,248,667</b>	<b>2,191,781</b>
<b>流動負債</b>					
應付款項、按金及應付費用	28	359,986	338,872	849	438
擬派股息		50,729	50,490	50,729	50,490
應繳稅項		23,752	28,977	—	—
應付附屬公司款項		—	—	70,716	76,242
應付聯營公司款項	27	18,570	—	—	—
借貸—一年內到期	29	859,266	1,148,037	—	—
其他應付款—一年內到期	30	17,854	11,320	—	—
		<b>1,330,157</b>	<b>1,577,696</b>	<b>122,294</b>	<b>127,170</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>452,831</b>	<b>1,111,296</b>	<b>2,126,373</b>	<b>2,064,611</b>
		<b>7,886,842</b>	<b>9,153,854</b>	<b>2,262,959</b>	<b>2,324,072</b>

資產負債表

於二零零零年十二月三十一日

	附註	集團		公司	
		二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
<b>資本及儲備</b>					
股本	31	50,729	50,490	50,729	50,490
儲備	32	3,095,018	3,232,973	2,212,230	2,273,582
		<u>3,145,747</u>	<u>3,283,463</u>	<u>2,262,959</u>	<u>2,324,072</u>
少數股東權益		<u>1,415,112</u>	<u>1,721,702</u>	—	—
<b>非流動負債</b>					
借貸—一年後到期	29	3,304,873	4,107,410	—	—
其他應付款—一年後到期	30	18,843	38,655	—	—
遞延稅項	33	2,267	2,624	—	—
		<u>3,325,983</u>	<u>4,148,689</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>7,886,842</u>	<u>9,153,854</u>	<u>2,262,959</u>	<u>2,324,072</u>

載於第80頁至119頁之財務報表已經由董事會於二零零一年三月三十日批核，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓  
董事

呂榮琛  
董事

## 綜合已確認損益表

截至二零零零年十二月三十一日止年度

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
換算海外業務時產生之滙兌差額	(104,236)	41,488
重估投資物業時之盈餘	9,237	39,259
重估證券投資時之(虧損)盈餘	(27,687)	2,323
	<hr/>	<hr/>
並未於綜合收益表內確認之(虧損)收益淨額	(122,686)	83,070
本年度溢利淨額	102,725	150,136
	<hr/>	<hr/>
已確認收益及虧損總額	(19,961)	233,206
沖銷因收購附屬公司、聯營公司及一間附屬公司額外 權益所產生之商譽儲備	(80,396)	(16,594)
	<hr/>	<hr/>
	(100,357)	216,612
	<hr/>	<hr/>

## 綜合現金流量表

截至二零零零年十二月三十一日止年度

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
來自經營業務之現金流入淨額	34	461,930	585,552
<b>投資回報及財務收支</b>			
已收利息		140,905	176,685
已付銀行及其他借貸利息		(370,056)	(296,835)
已付融資租賃承擔利息		(181)	(122)
已付股息		(80,847)	(85,105)
已付附屬公司少數股東股息		—	(48,773)
<b>投資回報及財務收支現金流出淨額</b>		<b>(310,179)</b>	<b>(254,150)</b>
<b>稅項</b>			
已付香港利得稅		(5,806)	(14)
退回香港利得稅		1,274	3,866
已付海外稅款		(9,417)	(1,268)
退回海外稅款		—	121
		<b>(13,949)</b>	<b>2,705</b>
<b>投資業務</b>			
購入物業、機器及設備		(173,476)	(575,787)
出售附屬公司	36	108,869	(73,320)
購入投資物業		(158,495)	(33,876)
購入證券投資		(99,761)	(23,002)
應收按揭貸款償還(增加)		167	(998)
出售投資物業所得		48,208	128,320
三個月以上之有抵押及無抵押 短期銀行存款減少		660,055	259,381
購入附屬公司(已扣除購入 之現金及現金等值)	35	—	30,635
其他應收貸款償還		6,378	1,936
出售物業、機器及設備所得		4,677	533
出售證券投資所得		3	15
購入聯營公司權益		(130,238)	—
一間清盤中聯營公司退還資本		77,294	—
借予共同發展公司款項		(21)	—
借予一間聯營公司款項		(1,000)	—
<b>投資業務之現金流入(流出)淨額</b>		<b>342,660</b>	<b>(286,163)</b>
<b>融資前之現金流入淨額</b>		<b>480,462</b>	<b>47,944</b>

綜合現金流量表

截至二零零零年十二月三十一日止年度

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
<b>融資</b>	37		
因行使購股權及認股權證而發行新股所得		4,241	4,825
償還長期銀行及其他貸款		(959,938)	(369,759)
長期銀行及其他貸款之資金		413,044	447,700
償還融資租賃承擔		(3,048)	(404)
購回一間附屬公司股份		(58,498)	—
借予少數股東款項		(422)	—
少數股東注資(償還)		161	(3,375)
向聯營公司借款		18,570	—
		<u>(585,890)</u>	<u>78,987</u>
融資之現金(流出)流入淨額			
現金及現金等值(減少)增加		(105,428)	126,931
於年初結存之現金及現金等值		635,383	508,475
匯率變動之影響		(33,619)	(23)
		<u>496,336</u>	<u>635,383</u>
於年終結存之現金及現金等值			
現金及現金等值結餘分析			
銀行結存及存款		497,279	641,602
短期銀行貸款及透支		(943)	(6,219)
		<u>496,336</u>	<u>635,383</u>

## 1. 一般事項

本公司在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註第17項內。

## 2. 主要會計政策

除了某些物業及證券投資是以重估價值列賬外，本財務報表是按歷史成本為基礎編製的。

編製本財務報表所採納之主要會計政策與香港普遍採納之會計準則符合一致，載列如下：

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至十二月三十一日止年度之財務報表。

於年內收購或出售之附屬公司之業績，乃由收購生效日期起又或計算至出售生效日期止（如適當者）列入綜合收益表。

所有本集團內公司之間之重大交易及結餘均於綜合時註銷。

### 商譽

商譽是指收購附屬公司所付的代價，高於收購時集團可分資產淨值之公允價值，有關數額應在進行收購時立刻從儲備中撤銷。負面商譽是指收購附屬公司時，集團可分資產淨值之公允價值高於所付代價，有關數額亦已撥入儲備。

因收購聯營公司或共同發展公司的權益而產生之溢價或折讓，是指收購價與集團可分資產淨值之公允價值比較下所多出及不足之數。有關數額的處理方法，與以上商譽所描述的方法相同。

出售在附屬公司、聯營公司及共同發展公司之投資時，其已從儲備中撤除或撥入儲備的商譽之應佔數額會包括在出售附屬公司、聯營公司或共同發展公司損益中。

### 收入確認

#### 發展物業

來自作為銷售用途之已發展物業之收益，會於合約完成後或當局發出有關入伙通知書時（兩者取較後發生者）計算入賬。在此階段前從買方收取之金額將記入在流動負債的銷售按金中。



## 2. 主要會計政策(續)

### 其他

租金收入(包括向根據營運租賃租出之物業預先要求徵收之租金)乃根據有關租約年期按直線法入賬。

銷售貨品之收入乃於貨品送出後及貨品產權給予客戶後入賬。

提供服務之收入乃於提供服務完畢時入賬。

利息收入乃根據所存放之本金額按時間比例以適用利率計算入賬。

投資之股息收入須在本集團接受股息之權利被確認後方予入賬。

### 租賃

凡租約條款將租賃資產擁有權之絕大部份風險及利益轉移至本集團之租約列為融資租賃。以融資租賃持有的資產，會在收購日按其公允價值予以資本化。與出租人相關的債務(扣除利息費用後)則會在資產負債表上列作融資租賃承擔。而融資成本(指租賃付款總額與所獲得的資產的公允價值之差額)則會在租賃期內計入收益表中，以使每個會計期間就其尚餘承擔的金額所負擔的利息比率保持穩定。

所有其他租約均列為營運租賃，而每年租金會以直線法按租約年期自收益表中扣除。

### 投資物業

投資物業乃建築工程已完成之物業，並因具有投資價值而持有，而有關租金收入是按公平條件磋商而訂定。

於結算日，投資物業乃按經專業評估之公開市值入賬。而該類物業最少每三年由獨立專業合資格估值師對其作出重估，而期間則由董事經諮詢具認可資格員工或獨立估值師對其作出重估。重估投資物業之增加或減少乃轉入投資物業重估儲備賬，但若該儲備的餘額不足以彌補虧蝕，則不足之數於收益表內撇除。倘若估值減少並於收益表內撇除後出現重估價值增加，則與已撇除金額相同之估值增加可轉入收益表內。

於出售重估之物業時，有關該投資物業之重估儲備結餘則轉入收益表內。

除租約尚餘年期等於或少於二十年外，投資物業毋須按期計算折舊費用。

## 2. 主要會計政策(續)

### 物業、機器及設備

除發展中物業外，物業、機器及設備乃按成本值減去折舊或攤銷列於賬中。資產成本是由購入價和任何直接使資產到達預期使用之地點和工作狀態之費用組成。資產使用後所產生之費用，例如維修和保養及檢修成本通常都會在其產生時在收益表內扣除。當某費用能清楚顯示可令使用之資產增加其將來之經濟效益，該費用將會被資本化作為固定資產之附加成本。

出售或報廢資產時所產生之盈虧為該資產之出售收益與賬面淨值之差額，並列於收益表中。

當資產之可收回價值低於其賬面值時，賬面值將會調低以反映其減值。在計算可收回價值時，將來之估計現金流量將不會貼現至現時之價值。

除發展中物業外，其他物業、機器及設備之折舊或攤銷，經考慮其估計剩餘價值，以直線法按下列年率在估計可用年期內撇銷其成本：

土地及樓宇	2%至4%
傢俬、裝修及設備	25%
汽車	25%
機器及設備	10%
租賃物業裝修	25%

### 發展中物業

用作投資用途之發展中物業乃以成本減除減值準備列於物業、機器及設備內。

發展中待售物業乃以成本值或可變現淨值兩者之較低者列於流動資產內。

發展中物業成本包括土地成本、物業發展費用及已資本化之借貸成本及費用。在編製綜合賬目時，附屬公司所持有之物業價值已作調整，以反映集團於收購該等物業之實際成本。

### 借貸成本

因取得、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間籌備作原定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃撥作該資產之部份成本。當資產已大致上可用作擬定用途或銷售時，該等借貸成本將不再撥作資本。指定貸款尚未運用於合資格資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於發生時確認為期間之開支。

## 2. 主要會計政策(續)

### 附屬公司投資

附屬公司為本公司直接或間接持有或多於半數之已發行股本或註冊資本、控制其投票權，或本公司控制其董事會成員組成或同等權力組織之公司。

於本公司之資產負債表中，附屬公司投資乃按成本減去任何永久減值準備列賬。

### 聯營公司權益

聯營公司乃指除附屬公司或共同發展公司外，可由本集團有效地影響及參與其財務及營運政策上的決定之企業。

綜合收益表包括本集團在收購聯營公司後在本年度內所佔之業績。於綜合資產負債表內，所佔聯營公司權益乃按本集團應佔其資產淨值列於賬內。

本集團與聯營公司進行交易時，除卻已證實為資產轉移之未實現虧損外，有關本集團所佔聯營公司權益之其他未實現之溢利和虧損均從賬中註銷。

### 合營公司

合營公司指集團與其他協議方簽訂合同協議，以進行經濟活動。協議各方皆擁有對該項經濟活動的控制權，惟任何一方均不擁有對該項經濟活動的單方面控制權。

### 共同發展公司

共同發展公司乃指根據合營安排成立一獨立個體，而合營各方均在該獨立個體擁有權益。

於綜合資產負債表內共同發展公司之權益乃按本集團所佔該等公司自購入後之資產淨值列於賬內。本集團所佔自購買日起共同發展公司之業績乃包括在綜合收益表內。

本集團與共同發展公司進行交易時，除卻已證實為資產轉移之未實現虧損外，有關本集團所佔共同發展公司權益之其他未實現之溢利和虧損均從賬中註銷。

### 其他合營安排

不是由本集團與其他合營者共同控制之投資均作附屬公司（當本集團控制其董事會或同等權力組織）、聯營公司（當本集團對其具有有效影響）或其他證券投資（當本集團並未具有任何控制或有效影響）處理。

## 2. 主要會計政策(續)

### 證券投資

證券投資以交易日為基礎獲得確認，最初並以成本計算。

在往後的報告日，根據本集團透露之意向，並有能力持有至到期日之債務證券（「持有至到期日之債務證券」）以攤銷成本減去任何已確認之耗蝕虧損計算，反映不能收回的金額。任何在收購持有至到期日之債務證券上之折扣或溢價之每年攤銷應與其有關文件條文的其他應收投資收入一併計算，使每期確認之收入在投資上有不變的收益。

除了持有至到期日之債務證券外，所有證券在往後報告日均以公允價值計算。

當證券作交易用途時，未變現之溢利及虧損已包括在期內溢利或虧損淨額內。至於其他證券，未變現之溢利及虧損已於儲備權益內處理，直至該證券出售或決定耗蝕，而累積收益或虧損則包括在期內溢利或虧損淨額內。

### 存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者之較低值入賬。存貨之成本值包括所有購貨成本，在適當情況下，亦包括加工成本及使其達致現址及現況所耗用之其他成本，按先入先出法計算。可變現淨值乃於日常業務中預算之銷售價減估計之完工成本及銷售支出。

### 稅項

稅項按年度之業績並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。部份收入及支出項目因在稅務及財務報表上採用不同會計期間而引致時間差距，如時差因素在稅務上之影響有可能在可見將來確定為稅項負債或資產，則用負債法計算並以遞延稅項形式列入財務報表。

### 外幣

以外幣計算之交易按交易日期之匯率換算為港幣。以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之匯率重新換算為港幣。因匯兌而產生之盈虧概撥入收益表內處理。

於綜合賬內以外幣為單位之海外附屬公司、聯營公司及共同發展公司之賬目概按結算日之匯率折算為港幣。綜合賬目時產生之一切匯兌差額概撥入儲備內處理。

### 配額

因出售及購入暫時性配額而產生之收入及成本均撥入該期間收益表內。由香港有關當局分配之配額將不予撥作資本或以資產方式記入資產負債表內。購入永久性配額之成本，於翌年分三年攤銷。

## 2. 主要會計政策(續)

### 現金等值

現金等值乃自購入起計三個月內到期並可隨時兌換為已知數額現金之高流量短期投資，減去須於墊支之日起計三個月內償還之銀行墊款。

## 3. 營業額及營業溢利(虧損)貢獻

營業額指：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
租金收入總額	501,753	475,698
銷貨發票總額	142,138	151,549
利息收入	117,094	168,009
代理及服務費收入	5,213	2,240
出售證券所得	4,434	—
股息收入	3,628	2,861
出售物業所得總額	810	32,041
工程管理費收入	664	664
	<b>775,734</b>	<b>833,062</b>

本集團之營業額及營業溢利(虧損)之貢獻按地區及業務性質分析如下：

	營業額		營業溢利(虧損)	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
按地區：				
香港	412,951	489,272	301,595	313,975
大中華區(除香港以外)	1,455	31,023	(14,688)	(9,369)
新西蘭及澳洲	355,275	308,318	183,811	183,718
印尼	6,053	4,449	(22,883)	5,078
	<b>775,734</b>	<b>833,062</b>	<b>447,835</b>	<b>493,402</b>
按業務性質：				
物業投資	507,630	475,602	313,911	359,606
成衣製造及貿易	142,138	151,549	25,840	30,705
投資	125,156	173,870	126,410	114,945
物業發展	810	32,041	(18,326)	(11,854)
	<b>775,734</b>	<b>833,062</b>	<b>447,835</b>	<b>493,402</b>

## 4. 其他收入

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
其他收入包括：		
滙兌收益淨額	<u>2,336</u>	<u>5,414</u>

## 5. 投資及物業虧損淨額

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
出售投資物業虧損	(42,940)	(31,123)
出售附屬公司之(虧損)盈利	(26,277)	20,656
一間聯營公司清盤時撤銷之商譽	(15,802)	—
撥回待售物業減值準備	15,177	—
發展中物業減值準備	(6,562)	(18,511)
上市證券投資之未變現虧損	(3,989)	—
附屬公司攤薄權益虧損	—	(22,434)
	<u>(80,393)</u>	<u>(51,412)</u>

6. 營業溢利

營業溢利已扣除下列各項費用：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
核數師酬金		
本年度準備	2,485	2,356
以往年度超額準備	—	(94)
	<b>2,485</b>	<b>2,262</b>
折舊及攤銷		
自置資產	5,173	5,784
按融資租賃持有之資產	332	384
減：撥作發展中物業成本	(103)	(91)
	<b>5,402</b>	<b>6,077</b>
壞賬撇銷	1,055	2,090
售出製成品存貨之費用	86,357	107,690
售出物業存貨之費用	18,143	33,459
董事酬金		
董事袍金 (附註8)	180	180
管理人員薪金 (附註8)	10,294	12,218
出售物業、機器及設備之虧損	657	143
應收按揭貸款準備	9,423	—
出售證券投資之已變現虧損	3,070	—
營運租賃租金	7,134	4,894
及計入下列項目：		
投資物業之租金收入總額	481,685	474,642
減：費用	(31,279)	(59,564)
	<b>450,406</b>	<b>415,078</b>
銀行存款利息收入	115,350	144,199
減：撥作發展中物業成本	(520)	—
	<b>114,830</b>	<b>144,199</b>
上市證券投資股息收入	2,660	2,393
非上市證券投資股息收入	968	468

## 7. 融資成本

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	302,724	271,683
須於五年內全數償還之其他貸款	19,752	35,443
無須於五年內全數償還之銀行貸款	30,814	29,670
融資租賃承擔	181	122
借貸成本總額	353,471	336,918
減：撥作發展中物業成本	(52,600)	(32,391)
	<u>300,871</u>	<u>304,527</u>

因總借貸資金而在本年度撥作成本之借貸成本乃按7.23%（一九九九年：7.26%）之投資報酬率計入合資格資產之開支。

## 8. 董事酬金

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
董事袍金：		
執行董事	70	70
非執行董事	70	70
獨立非執行董事	40	40
	<u>180</u>	<u>180</u>
其他酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	5,525	5,485
酌定獎金	500	1,000
表現獎金	3,445	4,934
公積金供款	744	739
獨立非執行董事		
其他酬金	80	60
	<u>10,294</u>	<u>12,218</u>
	<u>10,474</u>	<u>12,398</u>



## 8. 董事酬金 (續)

董事酬金之分析如下：

	二零零零年 董事人數	一九九九年 董事人數
港幣0元至港幣500,000元	6	6
港幣500,001元至港幣1,000,000元	—	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	—	1
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	1	—
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	—	1
	<u>8</u>	<u>9</u>

## 9. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位僱員之中，兩位（一九九九年：兩位）乃董事，其酬金已於以上附註第8項披露。另外三名（一九九九年：三名）之酬金如下：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
薪金及其他酬金	6,493	5,471
公積金供款	—	110
	<u>6,493</u>	<u>5,581</u>

彼等之酬金分析如下：

	二零零零年 僱員人數	一九九九年 僱員人數
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	2
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	—
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	—	1
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	—
	<u>3</u>	<u>3</u>

## 10. 稅項

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
稅項支出包括：		
本公司及其附屬公司		
香港利得稅	8,079	8,936
香港以外其他地區所得稅	117	907
	<b>8,196</b>	<b>9,843</b>
遞延稅項抵免	(367)	(568)
	<b>7,829</b>	<b>9,275</b>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利，按百分之十六（一九九九年：百分之十六）稅率計算。香港以外地區之課稅乃根據估計之應課稅溢利按適用於當地之稅率計算。潛在遞延稅項資產（負債）詳列於附註第33項內。

## 11. 本年度溢利淨額

本年度內本集團之溢利淨額為港幣102,725,000元（一九九九年：港幣150,136,000元），其中在本公司財務報表內處理之溢利為港幣15,732,000元（一九九九年：港幣68,241,000元）。

## 12. 股息

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
已付中期股息－每股港幣6仙，按505,293,586股計算 （一九九九年：每股港幣6仙，按504,901,413股計算）	30,318	30,294
建議末期股息－每股港幣10仙，按507,293,586股計算 （一九九九年：每股港幣10仙，按504,901,413股計算）	50,729	50,490
在上年度年報刊登後，因行使購股權及2008 認股權證而在上年度額外派發之股息	39	220
	<b>81,086</b>	<b>81,004</b>

### 13. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

#### 盈利

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
本年度溢利淨額	<u>102,725</u>	<u>150,136</u>
計算每股基本盈利之盈利	102,725	150,136
普通股之潛在攤薄影響： 根據攤薄每股盈利對應佔附屬公司／ 聯營公司業績所作之調整	<u>(6,591)</u>	<u>(3,367)</u>
計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>96,134</u>	<u>146,769</u>

#### 股份數目

	二零零零年	一九九九年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	505,210,911	540,007,406
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	4,571,434	2,654,494
認股權證	<u>54,194,947</u>	<u>55,939,326</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>563,977,292</u>	<u>598,601,226</u>

## 14. 投資物業

	位於	位於	位於	位於	位於	位於	位於	總值
	新西蘭 及澳洲 永久持有 千港元	香港 長期契約 千港元	香港 中期契約 千港元	中華人民 共和國 其他地區 中期契約 千港元	澳洲 長期契約 千港元	新西蘭 短期契約 千港元	新西蘭 長期契約 千港元	
<b>集團</b>								
估值								
於二零零零年								
一月一日	3,629,281	105,000	2,204,000	—	88,880	8,130	357,944	6,393,235
外幣兌換調節	(554,403)	—	—	—	(15,163)	(1,256)	(51,031)	(621,853)
增加	131,840	—	—	23,675	—	—	2,980	158,495
撥自(往)	1,184,282	—	—	—	—	—	(49,883)	1,134,399
重估後(虧損)盈餘	(142,586)	5,000	47,000	9,625	23,506	—	(18,503)	(75,958)
出售附屬公司	(129,162)	—	—	—	—	—	—	(129,162)
出售	(47,170)	—	—	—	—	—	(758)	(47,928)
於二零零零年 十二月三十一日	<b>4,072,082</b>	<b>110,000</b>	<b>2,251,000</b>	<b>33,300</b>	<b>97,223</b>	<b>6,874</b>	<b>240,749</b>	<b>6,811,228</b>
折舊								
於二零零零年一月一日	—	—	—	—	—	4,720	—	4,720
外幣兌換調節	—	—	—	—	—	(729)	—	(729)
本年度折舊	—	—	—	—	—	1,304	—	1,304
於二零零零年 十二月三十一日	—	—	—	—	—	<b>5,295</b>	—	<b>5,295</b>
賬面淨值								
於二零零零年 十二月三十一日	<b>4,072,082</b>	<b>110,000</b>	<b>2,251,000</b>	<b>33,300</b>	<b>97,223</b>	<b>1,579</b>	<b>240,749</b>	<b>6,805,933</b>
於一九九九年 十二月三十一日	3,629,281	105,000	2,204,000	—	88,880	3,410	357,944	6,388,515

本集團之投資物業由獨立專業估值師按二零零零年十二月三十一日之公開市值進行重估如下：

## 物業所處地方：

## 獨立專業估值師名稱

香港，中期及長期契約  
中國，中期契約  
新西蘭及澳洲，長期契約  
新西蘭及澳洲，永久持有

卓德測計師行有限公司，獨立特許測計師  
CB Richard Ellis Limited，獨立專業估值師  
Colliers Jardine New Zealand Limited，  
Colliers Jardine Consultancy and Valuation Pty Limited  
Jones Lang La Salle Advisory Limited，國際物業顧問

本集團在新西蘭之短期契約投資物業以董事估值列賬。董事會已採納上述估值並已包括於財務報表內，重估後之盈餘淨額撥入投資物業重估儲備內，數額為港幣9,237,000元。

財務報表附註

截至二零零零年十二月三十一日止年度

15. 物業、機器及設備

	發展中物業 (附註甲) 千港元	土地及樓宇 (附註乙) 千港元	傢俬、 裝修及設備 千港元	汽車 (附註丙) 千港元	機器及設備 千港元	租賃 物業裝修 千港元	總值 千港元
<b>集團</b>							
成本							
於二零零零年一月一日	1,451,218	1,010	29,969	14,137	2,067	748	1,499,149
外幣兌換調節	(156,242)	(130)	(2,760)	(882)	—	—	(160,014)
增加	220,147	—	3,956	3,520	375	—	227,998
出售	—	(136)	(9,374)	(6,656)	(161)	—	(16,327)
撥自(往)	(1,102,541)	—	(1,671)	—	—	1,671	(1,102,541)
於二零零零年 十二月三十一日	<b>412,582</b>	<b>744</b>	<b>20,120</b>	<b>10,119</b>	<b>2,281</b>	<b>2,419</b>	<b>448,265</b>
折舊							
於二零零零年一月一日	18,511	147	22,123	9,554	1,051	281	51,667
外幣兌換調節	—	(19)	(1,967)	(302)	—	—	(2,288)
本年度折舊	—	28	2,890	882	191	210	4,201
因出售撥回	—	(24)	(7,322)	(3,546)	(101)	—	(10,993)
減值準備	6,562	—	—	—	—	—	6,562
撥自(往)	—	—	(1,636)	—	—	1,636	—
於二零零零年 十二月三十一日	<b>25,073</b>	<b>132</b>	<b>14,088</b>	<b>6,588</b>	<b>1,141</b>	<b>2,127</b>	<b>49,149</b>
賬面淨值							
於二零零零年 十二月三十一日	<b>387,509</b>	<b>612</b>	<b>6,032</b>	<b>3,531</b>	<b>1,140</b>	<b>292</b>	<b>399,116</b>
於一九九九年 十二月三十一日	1,432,707	863	7,846	4,583	1,016	467	1,447,482

(甲) 發展中物業

	位於中國 其他地區 長期契約 千港元	位於新西蘭 及澳洲 長期契約 千港元	總值 千港元
成本			
於二零零零年一月一日	386,627	1,064,591	1,451,218
外幣兌換調節	1,723	(157,965)	(156,242)
增加	15,933	204,214	220,147
撥往投資物業	—	(1,102,541)	(1,102,541)
於二零零零年十二月三十一日	<b>404,283</b>	<b>8,299</b>	<b>412,582</b>

## 15. 物業、機器及設備(續)

## (甲) 發展中物業(續)

於二零零零年十二月三十一日，撥入發展中物業之淨利息支出為港幣126,734,000元(一九九九年：港幣74,134,000元)，其中本年度佔港幣52,600,000元(一九九九年：港幣32,391,000元)；從傢俬、裝修及設備折舊總額中撥進發展中物業為港幣299,000元(一九九九年：港幣282,000元)，其中本年度佔港幣17,000元(一九九九年：港幣21,000元)及從汽車折舊總額中撥進發展中物業為港幣1,768,000元(一九九九年：港幣1,682,000元)，其中本年度佔港幣86,000元(一九九九年：港幣70,000元)。

本年度內，若干物業發展計劃已被暫時擱置，自擱置日起，有關該物業發展之利息將不會撥作發展中物業成本。

## (乙) 土地及樓宇

	位於中國其他地區 長期契約 千港元	位於印尼 長期契約 千港元	總值 千港元
成本			
於二零零零年一月一日	544	466	1,010
外幣兌換調節	—	(130)	(130)
出售	(136)	—	(136)
	<u>408</u>	<u>336</u>	<u>744</u>
於二零零零年十二月三十一日	<u>408</u>	<u>336</u>	<u>744</u>

(丙) 於二零零零年十二月三十一日，在資產中按融資租賃持有之汽車賬面淨值為港幣1,812,000元(一九九九年：港幣3,006,000元)。

## 16. 永久性配額

	集團 千港元
成本	
於二零零零年一月一日及於二零零零年十二月三十一日	85,511
攤銷	
於二零零零年一月一日及於二零零零年十二月三十一日	<u>(85,511)</u>
賬面淨值	
於二零零零年十二月三十一日及於一九九九年十二月三十一日	<u>—</u>

## 17. 投資附屬公司

	公司	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
非上市股份投資成本(扣除撇銷)	259,461	259,461
減:耗蝕準備	(122,875)	—
	<u>136,586</u>	<u>259,461</u>

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出會過於冗長，故此現時只將對本集團之業績或資產淨值有重要影響之附屬公司列出。

於二零零零年十二月三十一日，有關主要附屬公司(全部均為有限公司)之資料如下：

直接附屬公司	成立／經營 地點／國家	已發行 及繳足股本	本公司所佔 已發行股本之 實質百分比	主要業務
Chisel Limited	英屬處女群島／ 香港	2股普通股 每股美金1元	100	投資控股
Modern Tender Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股美金1元	100	投資控股
S E A Holdings (NZ) Limited	英屬處女群島／ 新西蘭	1股普通股 每股美金1元	100	投資控股
SEABO Pacific Limited	百慕達	767,919股普通股 每股港幣1元	100	投資控股
爪哇企業有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	100	投資控股

## 17. 投資附屬公司(續)

間接附屬公司	成立或註冊／經營 地點／國家	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本之 實質百分比	主要業務
AGP Management Pty Ltd.	澳洲	350,000澳元	100	物業及 資產管理
Asia Pacific Investment and Management Services N.V.	荷屬安的列斯 群島	美金6,000元	100	顧問及 管理服務
成都華商房屋發展 有限公司	中國(附註)	人民幣50,000,000元	97	物業發展
廣州市盈發房產 發展有限公司	中國(附註)	美金20,110,000元	100	物業發展
廣州市盈達房產 發展有限公司	中國(附註)	美金5,000,000元	100	物業發展
亨雅有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100	物業投資及 成衣貿易
Polyfull Company Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	100	物業發展
Shinning Worldwide Limited	英屬處女群島／ 香港	1,000股普通股 每股美金1元	55	物業發展
Top Greenery Limited	英屬處女群島	1股普通股 每股美金1元	100	資金管理
Trans Tasman Properties Limited*	新西蘭	598,709,449股 無面值	54.8	物業投資及 發展
協美針織廠有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	60	成衣製造
永紹有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100	物業投資

\* Trans Tasman Properties Limited 之財務報表並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。

附註：該等公司乃以中外合作合營企業之條款註冊成立。



## 18. 聯營公司權益

	集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
投資聯營公司		
所佔資產淨值		
— 上市	—	82,960
— 非上市	48,912	—
	<u>48,912</u>	<u>82,960</u>
市值：		
聯營公司上市股份	—	70,637

之前在澳洲上市之聯營公司Global Property Fund由本集團擁有12.5%實際股權，已於二零零零年六月二十八日開始清盤。上述之賬面值港幣25,788,000元為估計可從此項投資收回之價值。

於二零零零年十二月三十一日，有關本集團於聯營公司（全部均為有限公司）權益資料如下：

公司名稱	成立／經營 地點／國家	所持股份 類別	本集團所佔 已發行股本面值 之實質百分比	主要業務
鼎科控股（香港）有限公司	香港	普通股	50	提供服務
Athena Technologies Inc.	英屬處女群島	普通股	50	投資控股
Cybapolis Limited	香港	普通股	50	軟件開發
DFreedomZone Inc.	美國	普通股	50	軟件開發
網豐物流資訊有限公司	香港	普通股	35	電子物流／ 貨倉及運輸 服務
GSB Supplynet Limited	新西蘭	普通股	44	公營部門採購
Professional Service Brokers Limited	新西蘭	普通股 優先股	44 44	採購管理
Supplynet Limited	新西蘭	普通股	39	電子商貿市場
威智通有限公司	香港	普通股	50	物業投資

## 19. 共同發展公司權益

	集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
所佔負債淨值	(13,701)	(13,723)
共同發展公司貸款	53,380	53,231
	<b>39,679</b>	<b>39,508</b>

以上之貸款為無抵押及免息。

於二零零零年十二月三十一日，本集團在以中外合資合營企業方式成立之共同發展公司之權益如下：

公司名稱	註冊／ 經營國家	註冊資本	本公司所佔 註冊資本之 實質百分比	主要業務
成都岷強房地產 開發有限公司	中國	美金6,000,000元	50	物業發展
四川金宏水泥 有限公司	中國	美金10,000,000元	50	水泥製造

## 20. 其他投資

	證券投資							
	持有至到期日證券		非為交易而持有的證券		為交易而持有的證券		總值	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
<b>集團</b>								
債務證券：								
上市－海外	20,090	20,090	—	—	—	—	20,090	20,090
非上市	47	—	—	—	—	—	47	—
	<b>20,137</b>	<b>20,090</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>20,137</b>	<b>20,090</b>
股本證券：								
上市－香港	—	—	102,901	30,856	4,167	—	107,068	30,856
－海外	—	—	22	—	—	—	22	—
非上市	—	—	628	684	—	—	628	684
	—	—	<b>103,551</b>	<b>31,540</b>	<b>4,167</b>	—	<b>107,718</b>	<b>31,540</b>
會所債券／會籍：								
非上市	—	—	10,674	10,674	—	—	10,674	10,674
	<b>20,137</b>	<b>20,090</b>	<b>114,225</b>	<b>42,214</b>	<b>4,167</b>	—	<b>138,529</b>	<b>62,304</b>
上市證券之市值	<b>20,439</b>	<b>20,340</b>	<b>102,923</b>	<b>30,856</b>	<b>4,167</b>	—	<b>127,529</b>	<b>51,196</b>
為滙報目的而作 以下分析之賬面值：								
流動	—	—	—	—	4,167	—	4,167	—
非流動	<b>20,137</b>	<b>20,090</b>	<b>114,225</b>	<b>42,214</b>	—	—	<b>134,362</b>	<b>62,304</b>

## 21. 應收共同發展公司款項

以上之款項乃無抵押及免息。

## 22. 其他應收貸款

包括於其他應收貸款中為以香港契約物業作抵押之應收按揭借款港幣722,000元（一九九九年：港幣12,772,000元）。

## 23. 存貨

	集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
原料	664	642
半製成品	2,723	2,099
	<u>3,387</u>	<u>2,741</u>

所有存貨均按成本值列賬。

## 24. 待售物業

	集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
已完成	68,774	78,917
發展中	235,262	295,721
	<u>304,036</u>	<u>374,638</u>

上述包括分別為港幣68,774,000元（一九九九年：港幣1,228,000元）及港幣235,262,000元（一九九九年：港幣295,721,000元）按可變現淨值列賬之已完成及發展中之待售物業。

## 25. 應收款項、按金及預付款項

本集團向其貿易客戶給予平均兩個半月之信貸期。

包括於應收款項、按金及預付款項中為應收貿易款項港幣27,562,000元（一九九九年：港幣38,521,000元），於報告日期之有關賬齡分析如下：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
0至60日	19,279	15,932
61日至90日	3,494	782
91日至365日	2,774	11,083
365日以上	2,015	10,724
	<u>27,562</u>	<u>38,521</u>

26. 借予一間間接附屬公司董事款項

	Donald I. Fletcher先生 千港元	R.J. Hodge先生 千港元	總數 千港元
年初結餘	1,348	407	1,755
年終結餘	1,192	114	1,306
本年度最高借款額	1,415	407	
年利率	無	4.3%	

上述借款乃無抵押及可要求即時歸還。

27. 應收(應付)一間聯營公司款項

以上之款項乃無抵押、免息及可要求即時歸還。

28. 應付款項、按金及應付費用

包括於應付款項、按金及應付費用中為應付貿易款項港幣26,148,000元(一九九九年:港幣36,540,000元),於報告日期之有關賬齡分析如下:

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
0至60日	18,981	18,886
61日至90日	3,982	1,323
91日至365日	2,525	8,603
365日以上	660	7,728
	<u>26,148</u>	<u>36,540</u>

29. 借貸

	集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
銀行貸款及透支		
— 有抵押	4,019,136	5,026,792
— 無抵押	—	211
兌換資本票據	142,378	224,079
融資租賃承擔	1,997	3,179
其他貸款	628	1,186
	<u>4,164,139</u>	<u>5,255,447</u>
借貸攤還情況如下：		
銀行貸款及透支：		
一年內	859,007	1,147,340
超過一年但未逾二年	2,269,339	195,011
超過二年但未逾五年	625,937	3,386,930
五年以上	264,853	297,722
	<u>4,019,136</u>	<u>5,027,003</u>
兌換資本票據 (附註)	142,378	224,079
融資租賃承擔：		
一年內	259	697
超過一年但未逾二年	283	1,781
超過二年但未逾五年	1,455	701
	<u>1,997</u>	<u>3,179</u>
其他貸款：		
超過一年但未逾二年	354	419
超過二年但未逾五年	274	767
	<u>628</u>	<u>1,186</u>
總額	4,164,139	5,255,447
減：一年內到期之款項見於流動負債下	(859,266)	(1,148,037)
一年後到期之款項	<u>3,304,873</u>	<u>4,107,410</u>

## 29. 借貸(續)

附註：兌換資本票據以年息率九厘半計算，並於二零零四年六月二十七日期。在到期日，票據持有人可選擇將部份或全部之票據以一票據兌換一股之形式兌換Trans Tasman Properties Limited(「TTP」)之股份，及／或要求TTP以每票據1新西蘭元贖回部份及所有之票據。TTP有權保留在到期日推翻票據持有人選擇要求以現金回購他們之票據之權利而改以分配股份。這些票據並無抵押，直至兌換前，還款次序乃次於TTP其他之債項。

TTP為一間新西蘭公眾上市投資控股公司，於二零零零年十二月三十一日，TTP 54.8%之股份乃由本集團持有。

## 30. 其他應付款

	集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
其他應付款還款期限如下：		
一年內	17,854	11,320
超過一年但未逾二年	—	13,254
超過二年但未逾五年	18,843	25,401
	<b>36,697</b>	49,975
減：一年內到期之款項 見於流動負債下	(17,854)	(11,320)
一年後到期之款項	<b>18,843</b>	38,655

## 31. 股本

年內本公司股本的變動情況如下：

	股份數目		股本	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
每股面值港幣0.1元普通股：				
法定：				
年初及年終	<b>1,000,000,000</b>	1,000,000,000	<b>100,000</b>	100,000
已發行及繳足：				
年初	<b>504,901,413</b>	545,910,703	<b>50,490</b>	54,591
於行使購股權時發行之股份	<b>2,000,000</b>	—	<b>200</b>	—
於行使認股權證認購權時 發行之股份	<b>392,173</b>	3,496,085	<b>39</b>	350
回購及註銷股份	—	(44,505,375)	—	(4,451)
年終	<b>507,293,586</b>	504,901,413	<b>50,729</b>	50,490

### 31. 股本 (續)

附註：

- (甲) 於年內若干認股權證持有人行使認購權以每股港幣1.38元之行使價認購392,173股普通股。
- (乙) 於年內，本公司僱員購股計劃之若干購股權持有人行使認購權以每股港幣1.85元之行使價認購2,000,000股普通股。
- (丙) 認股權證

本公司有尚未行使之認股權證於二零零八年屆滿。每份本公司認股權證之登記持有人有權在二零零八年十二月三日或以前以現金認購價每股港幣1.38元認購本公司每股面值港幣0.1元之已繳足股份，惟此認購價可按規定相應調整。於結算日，就尚未行使認股權證須予發行之股份總面值為港幣12,497,314元（一九九九年：港幣12,536,531元），而本公司在認股權證獲全面行使時應收之款項總額達港幣172,462,925元（一九九九年：港幣173,004,125元）。

根據本公司現行之股本結構，假若在結算日時，尚未行使之2008認股權證持有人全部行使其認股權，本公司將需增發124,973,135股（一九九九年：125,365,308股）每股面值港幣0.1元之股份。

- (丁) 僱員購股計劃

本公司設立僱員購股計劃，作為其合資格僱員（包括執行董事）之福利。原有計劃於一九九零年六月三十日採納，一項新計劃已於二零零零年六月二十三日獲批准及採納，有效日期至二零一零年六月二十九日止。

根據僱員購股計劃，本公司之董事會可向本公司或其任何附屬公司之董事或全職僱員／主要行政人員授予可認購本公司股份之購股權，價格相等於股份面值或緊接在授予購股權日期前五個交易日股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之平均收市價80%（取其較高者），而購入股份數目最多以本公司當時已發行股本之10%（或聯交所不時規定之其他百分比）為限。

根據本公司之僱員購股計劃，董事及僱員獲贈予認購本公司普通股之購股權。於本年度內，購股權之變動情況如下：

行使購股權時 須支付之每股價格 港元	購股權數目			
	年初結餘	年內已授出	年內已行使	年終結餘
1.44	—	28,000,000	—	28,000,000
1.85	23,000,000	—	2,000,000	21,000,000
2.78	13,500,000	—	—	13,500,000
4.40	2,200,000	—	—	2,200,000
	<u>38,700,000</u>	<u>28,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>64,700,000</u>

本年度內本公司就授出之購股權而收取之代價為港幣30元。

## 32. 儲備

	投資物業			投資		股本			總值 千港元
	重估儲備	股份溢價	滙兌儲備	重估儲備	資本儲備	贖回儲備	繳入盈餘	保留溢利	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
<b>集團</b>									
於一九九九年一月一日	632,059	226,611	(133,584)	(9,335)	253,363	—	277,707	1,940,811	3,187,632
因購入附屬公司額外 權益所產生	—	—	—	—	(397)	—	—	—	(397)
因購入聯營公司所產生	—	—	—	—	(16,197)	—	—	—	(16,197)
因附屬公司清盤所實現	—	—	—	—	940	—	—	—	940
投資物業重估盈餘	39,259	—	—	—	—	—	—	—	39,259
因出售投資物業所實現	(11,122)	—	—	—	—	—	—	—	(11,122)
本年內滙兌變更	—	—	41,488	—	—	—	—	—	41,488
股份回購及註銷	—	(84,560)	—	—	—	4,451	—	(4,451)	(84,560)
因行使2008 認股權證權利 所發行股份之溢價	—	4,475	—	—	—	—	—	—	4,475
持有證券投資之 未變現收益	—	—	—	2,323	—	—	—	—	2,323
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	150,136	150,136
股息	—	—	—	—	—	—	—	(81,004)	(81,004)
於一九九九年 十二月三十一日	660,196	146,526	(92,096)	(7,012)	237,709	4,451	277,707	2,005,492	3,232,973
因購入聯營公司所產生	—	—	—	—	(80,396)	—	—	—	(80,396)
因一間聯營公司清盤所實現	—	—	(395)	—	16,197	—	—	—	15,802
投資物業重估盈餘	9,237	—	—	—	—	—	—	—	9,237
因出售投資物業所實現	23,684	—	—	—	—	—	—	—	23,684
本年內滙兌變更	—	—	(104,236)	—	—	—	—	—	(104,236)
因行使僱員購股權 發行股份之溢價	—	3,500	—	—	—	—	—	—	3,500
因行使2008認股權證權利 所發行股份之溢價	—	502	—	—	—	—	—	—	502
持有證券投資之未變現虧損	—	—	—	(27,687)	—	—	—	—	(27,687)
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	102,725	102,725
股息	—	—	—	—	—	—	—	(81,086)	(81,086)
於二零零零年 十二月三十一日	693,117	150,528	(196,727)	(34,699)	173,510	4,451	277,707	2,027,131	3,095,018



32. 儲備 (續)

	投資物業		投資			股本		總值	
	重估儲備	股份溢價	滙兌儲備	重估儲備	資本儲備	贖回儲備	繳入盈餘		保留溢利
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
公司									
於一九九九年一月一日	—	226,611	—	—	—	—	190,081	1,949,738	2,366,430
股份回購及註銷	—	(84,560)	—	—	—	4,451	—	(4,451)	(84,560)
因行使2008認股權證權利									
所發行股份之溢價	—	4,475	—	—	—	—	—	—	4,475
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	68,241	68,241
股息	—	—	—	—	—	—	—	(81,004)	(81,004)
於一九九九年十二月三十一日	—	146,526	—	—	—	4,451	190,081	1,932,524	2,273,582
因行使2008認股權證權利									
所發行股份之溢價	—	502	—	—	—	—	—	—	502
因行使僱員購股權發行									
股份之溢價	—	3,500	—	—	—	—	—	—	3,500
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	15,732	15,732
股息	—	—	—	—	—	—	—	(81,086)	(81,086)
於二零零零年									
十二月三十一日	—	150,528	—	—	—	4,451	190,081	1,867,170	2,212,230

以上資料包括本集團所佔聯營公司之收購後儲備，詳情如下：

	投資物業		滙兌儲備	資本儲備	保留溢利	總值
	重估儲備	千港元				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一九九九年一月一日	50,307	11,678	—	(37,730)	24,255	
年內之變動	(50,307)	(2,594)	(16,197)	—	(69,098)	
本年度溢利淨額	—	—	—	17,968	17,968	
於一九九九年十二月三十一日	—	9,084	(16,197)	(19,762)	(26,875)	
年內之變動	—	(6,640)	(64,199)	14,322	(56,517)	
本年度虧損淨額	—	—	—	(3,644)	(3,644)	
於二零零零年十二月三十一日	—	2,444	(80,396)	(9,084)	(87,036)	

## 32. 儲備(續)

以上資料包括本集團所佔共同發展公司之收購後儲備，詳情如下：

	保留溢利 千港元
於一九九九年一月一日	(19,245)
本年度虧損淨額	(371)
	<hr/>
於一九九九年十二月三十一日	(19,616)
本年度溢利淨額	22
	<hr/>
於二零零零年十二月三十一日	(19,594)
	<hr/> <hr/>

本公司之繳入盈餘乃指於收購當日本公司所收購之附屬公司之綜合股東資金與本公司進行集團重組時收購所發行之股份面值兩者間之差額。根據本公司之公司細則，繳入盈餘可分派予股東。

於二零零零年十二月三十一日，本公司可派發予股東之儲備為港幣2,057,251,000元（一九九九年：港幣2,122,605,000元）。

## 33. 遞延稅項

於結算日應支付之遞延稅項乃指在課稅上因時差遞延之滙兌收益所產生的稅項。

在本年度內未有在財務報表上作出準備的遞延稅項資產（負債）概要如下：

	集團		公司	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
加速折舊免稅額	(41,835)	(49,879)	—	—
稅項虧損	107,748	116,303	1,656	2,233
其他時差	(17,983)	24,606	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	47,930	91,030	1,656	2,233
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 33. 遞延稅項(續)

在本年度內未有在財務報表上作出準備的本集團遞延稅項(支出)抵免概要如下:

	集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
加速折舊免稅額	8,044	(49,526)
(動用)引起之稅項虧損	(8,555)	110,308
其他時差	(42,589)	24,606
	<u>(43,100)</u>	<u>85,388</u>

因為未能肯定未使用之遞延稅項資產淨值將來可以使用,所以由未使用之稅項資產所產生之遞延稅項並未在財務報表中確認。

由於出售在香港之資產的盈利不會產生稅務負債,故並未為重估香港投資物業產生之盈餘及非為買賣持有之證券投資的增值作出遞延稅項準備。因此,該等重估並不會構成稅務上的時差。

並無就重估在中國之物業產生之重估盈餘作出遞延稅項準備,因為預期潛在遞延稅項負債在可見將來不會實現。

### 34. 除稅前溢利與來自經營業務之現金流入淨額之對賬

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
除稅前溢利	159,188	206,472
應佔聯營公司業績	(12,202)	(17,968)
應佔共同發展公司業績	(22)	371
折舊及攤銷	5,402	6,077
利息收入	(117,094)	(168,009)
利息支出	300,871	304,527
壞賬撇銷	1,055	2,090
出售附屬公司虧損(盈利)	26,277	(20,656)
出售投資物業虧損	42,940	31,123
附屬公司攤薄權益虧損	—	22,434
一間聯營公司清盤時撇銷之商譽	15,802	—
應收按揭貸款準備	9,423	—
發展中物業減值準備	6,562	18,511
出售物業、機器及設備之虧損	657	143
存貨(增加)減少	(646)	5,582
應收聯營公司款項減少	—	527
待售物業減少(增加)	38,744	(120,423)
其他投資增加	(4,167)	—
應收款項、按金及預付款項減少	6,262	337,319
借予一間間接附屬公司董事款項增加	79	138
應付款項、按金及應付費用增加(減少)	38,511	(145,831)
其他應付款減少	(13,266)	(14,064)
外幣兌換調節	(42,446)	137,189
來自經營業務之現金流入淨額	<u>461,930</u>	<u>585,552</u>

## 35. 購入附屬公司

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
<b>購入資產淨值</b>		
投資物業	—	4,187,287
物業、機器及設備		
發展中物業	—	644,893
其他資產	—	11,841
一間聯營公司權益	—	82,407
其他應收貸款	—	20,902
應收款項、按金及預付款項	—	385,607
銀行結存及現金	—	229,305
應付款項、按金及應付費用	—	(163,931)
銀行及其他借貸	—	(2,721,491)
應繳稅項	—	(7,308)
遞延稅項	—	(3,191)
少數股東權益	—	(1,541,774)
	—	1,124,547
由聯營公司權益轉入	—	(507,521)
	—	617,026
由以下償付：		
現金支付	—	198,670
兌換強制性可換股票據	—	407,785
應收款項、按金及預付款項	—	10,571
	—	617,026

因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
現金支付	—	(198,670)
購入之現金及現金等值	—	229,305
因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額	—	30,635

於一九九九年度購入之附屬公司為本集團帶來港幣158,226,000元之經營現金流轉淨額，就投資回報及財務收支付出港幣24,573,000元，就投資活動耗用港幣371,508,000元及於融資活動中籌集港幣311,535,000元。

於一九九九年度購入之附屬公司為本集團帶來港幣141,378,000元之營業額，並對本集團該年度之經營業務帶來虧損港幣20,677,000元。

### 36. 出售附屬公司

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
<b>出售之資產淨值</b>		
物業、機器及設備	—	289,967
投資物業	129,162	—
存貨	—	4
應收款項、按金及預付款項	6,426	4,739
可收回稅款	—	195
銀行結餘及現金	—	73,522
應付款項、按金及應付費用	(1,127)	(50,846)
銀行借款	—	(75,702)
應繳稅項	—	(6,540)
遞延稅項	—	(3,181)
少數股東權益	189	(153,030)
	<b>134,650</b>	79,128
出售附屬公司(虧損)盈利	(26,277)	20,656
	<b>108,373</b>	99,784
由以下償付:		
現金支付	108,869	202
包括在應收款項、按金及預付款項內 之應收代價餘款	—	10,571
以應付款項及應付費用抵銷之代價餘額	(496)	—
股份回購	—	89,011
	<b>108,373</b>	99,784

因出售附屬公司之現金及現金等值流入(流出)淨額分析:

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
現金收入	108,869	202
出售現金及現金等值	—	(73,522)
	<b>108,869</b>	(73,320)

於本年度內出售之附屬公司對本集團之現金流轉、本集團之營業額或本集團之經營業務溢利並無重大貢獻。

## 37. 本年度融資變動分析

	股本及 股份溢價 千港元	銀行及 其他借款 千港元	少數 股東權益 千港元	應付 聯營公司款項 千港元
於一九九九年一月一日結餘	281,202	2,468,875	272,099	—
已付少數股東股息	—	—	(48,773)	—
融資現金流入(流出)淨額	4,825	77,537	(3,375)	—
股份回購及註銷	(89,011)	—	—	—
購入附屬公司	—	2,721,491	1,541,774	—
出售附屬公司	—	(75,702)	(153,030)	—
少數股東所佔虧損及儲備	—	—	113,007	—
外幣兌換調節	—	57,027	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於一九九九年 十二月三十一日結餘	197,016	5,249,228	1,721,702	—
融資現金(流出)流入淨額	4,241	(549,942)	(58,759)	18,570
新訂融資租賃	—	2,339	—	—
出售附屬公司	—	—	189	—
少數股東所佔溢利及儲備	—	—	(248,020)	—
外幣兌換調節	—	(538,429)	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零零年 十二月三十一日結餘	<u>201,257</u>	<u>4,163,196</u>	<u>1,415,112</u>	<u>18,570</u>

### 38. 承擔

於結算日，本集團尚有下列有關物業的工程款項的資本承擔尚未入賬：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
香港		
授權而未簽定合約	<u>288,200</u>	<u>288,200</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>30,756</u>	<u>31,896</u>
中國其他地區		
授權而未簽定合約	<u>593,980</u>	<u>664,500</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>76,670</u>	<u>11,100</u>
新西蘭及澳洲		
授權而未簽定合約	<u>39,332</u>	<u>—</u>
簽定合約而未於財務報表作準備	<u>32,860</u>	<u>162,710</u>

於結算日，本集團有不可取消之營運租賃所租用之樓宇承擔。此等承擔於下年度須繳付之部份如下：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
於下列期間屆滿之營運租賃：		
一年內	172	3,004
第二年至第五年（包括首尾兩年）	12,411	10,390
五年以上	<u>4,380</u>	<u>27,731</u>
	<u>16,963</u>	<u>41,125</u>

於結算日，本公司並無任何資本承擔或營運租賃承擔。

### 39. 或然負債

於結算日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

### 40. 退休福利計劃

本集團為所有合資格之香港僱員提供一個界定公積金計劃（「該計劃」）。該計劃的資產與集團的資產完全分割獨立，並由獨立信託人管理。本集團按該計劃之規則指定比率支付予該計劃之供款，將當作已發生之費用處理，倘僱員於未能全數提取供款前脫離該計劃，所放棄之供款會用作抵銷本集團之供款。

在本年度內用作抵銷僱主供款之沒收供款為港幣601,000元（一九九九年：港幣367,000元）。年內列於收益表中之公積金計劃供款總額為港幣1,599,000元（一九九九年：港幣1,137,000元）。

由於香港政府推出之強制性公積金新法例，該計劃現時不會向新僱員提供。新加入本集團之香港職員均須參與強制性公積金。

本集團於二零零零年十二月一日前在香港聘用之僱員可選擇參加強制性公積金或仍然留在本集團之公積金計劃中，本集團須供款5%至15%，而僱員須將其每月薪金5%或每月港幣1,000元作強制性公積金之供款。

### 41. 資產抵押

於結算日，本集團將其資產進行下列按揭及／或抵押，以換取本集團所得之銀行信貸額及其他貸款。

- (a) 將賬面值合共港幣6,772,633,000元（一九九九年：港幣7,398,835,000元）之投資物業。
- (b) 賬面值合共港幣215,179,000元（一九九九年：港幣179,559,000元）之待售物業。
- (c) 港幣823,871,000元（一九九九年：港幣1,238,932,000元）之銀行存款。
- (d) 一間上市附屬公司之股份
- (e) 一間非上市附屬公司之股份。



#### 42. 結算日後事項

如本公司於二零零一年二月二十日所宣佈，Trans Tasman Properties Limited（「TTP」）之董事會已於二零零一年二月十九日決議向其股東（本集團除外）及其上市可兌換資本票據（「票據」）之獨立持有人提呈一項建議，將彼等之股份及票據兌換為可贖回具抵押物業債券。TTP為一間新西蘭公眾上市投資控股公司，於二零零零年十二月三十一日，本集團持有TTP 54.8%股權。

該建議須待（其中包括）新西蘭高等法院、新西蘭證券交易所、TTP其餘股東及票據持有人批准，方可作實。

關於該建議之正式通知可望於二零零一年五月中向TTP股東及票據持有人發出。倘該建議獲批准及實施，TTP將成為本集團之全資附屬公司。

## 股東週年大會通告

茲通告S E A Holdings Limited爪哇控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零一年五月二十二日（星期二）上午十一時三十分，在香港灣仔告士打道一零八號大新金融中心二十六樓即本公司主要辦事處舉行股東週年大會，議程如下：

- 一、 省覽截至二零零零年十二月三十一日止年度之經審核財務報告書、董事會報告書及核數師報告書。
- 二、 宣派末期股息。
- 三、 重選告退之董事、設定董事之最高人數、授權董事會委任額外董事至最高人數及釐定董事酬金。
- 四、 重聘來年之核數師及授權董事釐定其酬金。
- 五、 作為特別事項，考慮並酌情通過或經修訂後通過下列決議案為普通決議案：

（甲）「動議無條件全面批准向本公司董事授予發行、配發及處置本公司股本中之額外股份之無條件全面授權，並訂立或授予於需要時行使該項權力之售股建議、協議及購股權，惟須受下列各項條件規限：

- （a） 該項授權不得延至有關期間（定義見下文）之後，惟本公司董事可於有關期間內訂立或授予可能需於有關期間結束後才行使此項權力之售股建議、協議及購股權；
- （b） 本公司董事配發或同意有條件或無條件配發（不論是否依據購股權或其他原因而配發）之股本面值總額（根據(i)配售新股（定義見下文）；(ii)任何本公司發出之認股權證或其他可轉換本公司普通股證券之條件而行使其認購或轉換股份之權利；及(iii)為向本公司及／或任何附屬公司之高級職員及／或僱員授予或發行股份或可購買本公司股份之權利而於當時採納之任何本公司僱員購股計劃或類似安排者除外），不得超過於本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額百分之二十；
- （c） 該項授權乃在授予本公司董事可隨時按行使認股權證或本公司之僱員購股計劃所附之購股權而配發及發行本公司額外股份以外之權力；及
- （d） 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之較早時止之期間：

- （i） 本公司之下屆股東週年大會結束時；

## 股東週年大會通告

(ii) 遵照本公司之公司細則或任何百慕達適用法例須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或

(iii) 本公司股東於股東大會上通過一項普通決議案撤銷或修訂本決議案時。

「配售新股」指由本公司董事於指定期間內，視情況而定，向在指定記錄日期名列本公司股東名冊及／或認股權證持有人名冊之股份及／或認股權證持有人，按彼等當時所持之股份及／或認股權證數目之比例而提出之配售新股建議（惟本公司董事可在必要或權宜時就有關零碎配額，或根據香港以外任何地區法例所規定之限制或責任，或該等地區任何監管機構或任何證券交易所之規定，取消該等權利或作出其他安排）。

(乙) 「動議無條件全面授權本公司董事在有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力購回本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份（「該等股份」）及購回本公司發行之認股權證（「該等認股權證」）；並全面及無條件批准本公司董事行使本公司之一切權力，遵循及按照所有適用法例、規則及條例之規限下購回該等股份及該等認股權證，惟須受下列各項條件規限：

(a) 該項授權不得延至有關期間之後；

(b) 該項授權將授權本公司董事促使本公司按其酌情釐訂之價格購回該等股份及該等認股權證；

(c) 本公司於有關期間內根據本決議案購回之該等股份及該等認股權證之面值總額分別不得超過於本決議案通過之日已發行之股本面值總額之百分之十及尚未行使之認股權證所附之認購權總數之百分之十；及

(d) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三者之較早時止之期間：

(i) 本公司之下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 遵照本公司之公司細則或任何百慕達適用法例須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或

(iii) 本公司股東於股東大會上通過一項普通決議案撤銷或修訂本決議案時。」

- (丙) 「**動議**待召開本大會之通告所載第五(甲)項及第五(乙)項決議案獲通過後,擴大本公司董事根據上述第五(甲)項決議案可配發或同意有條件或無條件配發之本公司股本面值總額,加入相等於本公司根據第五(乙)項決議案所獲授予之權力購回本公司股本中之股份面值總額。」

六、 作為特別事項,考慮並酌情通過下列決議案為特別決議案:

「**動議**本公司之公司細則按下列方式作出修訂:

- (甲) 細則第一條

於公司細則第一條載列有關「董事會」之定義後,加入有關「結算所」之定義:

「結算所」乃指香港證券及期貨(結算所)條例第二節所界定之認可結算所,或本公司股份上市或報價之股票交易所所在之司法管轄區的法例認可之結算所。

- (乙) 細則第六十三條

於「於投票表決時,每位親自出席或委派代表出席之股東均可就其擁有之股份以一股份一票之方式投票。」之後加入「縱有上述規定,倘某股東為一間結算所(或其代理人,在兩種情況下,均為一間公司),其委任之每名代表可於舉手表決時以一人一票之方式投票;而倘股東並非一間結算所或其代理人,則其所委任之代表在任何股東大會上均不可於舉手表決時投票。」

- (丙) 細則第七十六條

廢除細則第七十六條而代以:

『76. (A) 任何屬本公司股東之公司均可透過其董事決議案或其他管制機構委任其認為合適之一位人士,代表出席本公司任何會議或任何類別股東之會議。獲委任之人士有權代表該公司行使的權力與其為本公司個別股東可行使的權力相同。倘獲委任之人士親自出席任何會議,則就本公司之公司細則而言,該公司將被視為親自出席該等會議。」

## 股東週年大會通告

- (B) 在不損害上述規定及作為上述者之額外規定，倘某股東為一間結算所（或其代理人，在兩種情況下，均為一間公司），彼可委任其認為合適之人士，代表出席本公司任何會議或本公司任何類別股東之會議，惟代表委派書上必須註明每位獲委任代表所涉及之股份數目及類別。根據本公司細則獲委任之每位代表有權就代表委派書上所註明之股份數目及類別，代表結算所（或其代理人）行使之權利及權力（包括個別以舉手方式投票之權利）與其為該結算所（或其代理人）持有本公司股份之登記持有人可行使之權力相同。
- (C) 在本公司細則內述及之股東如為一間公司，其獲正式委任之代表乃指根據本公司細則之規定獲委任之代表。』」

承董事會命

公司秘書

黃良威

香港，二零零一年三月三十日

附註：

- (1) 凡有權出席上述會議並投票之本公司股東，皆有權委派一位或以上代表出席並於投票表決時代表其投票。受委代表毋須為本公司股東。代表委派書及經授權人簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於指定開會時間四十八小時之前送交本公司位於香港灣仔告士打道一零八號大新金融中心二十六樓之主要辦事處，方為有效。
- (2) 本公司將於二零零一年五月十六日（星期三）至二零零一年五月二十二日（星期二），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保各股東可收取建議之末期股息，請將過戶文件連同有關股票於二零零一年五月十五日（星期二）下午四時前送交本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司（地址為香港干諾道中一一一號永安中心五字樓）辦理登記手續。
- (3) 倘獲股東大會通過，末期股息將於二零零一年五月二十五日（星期五）派發予於二零零一年五月二十二日（星期二）登記在冊之股東。
- (4) 建議各股東詳閱本公司即將寄出之通函內刊載有關第五（乙）項及第五（丙）項決議案之重要資料。
- (5) 根據上述第六項決議案，公司細則第一、六十三及七十六條之修訂建議乃為符合一九九九年公司修訂法及滿足股份作為中央結算系統之合資格證券之持續認可條件而制定。